

Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch

Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das im Grundbuch von Züllighoven, Blatt 0019 eingetragene,
unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grundstück
Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 108



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 23 K 24/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

Auftrag vom : 08.10.2024
Eingang : 08.11.2024
Ortstermin am : 13.01.2025
Wertermittlungstichtag : 13.01.2025
Qualitätsstichtag : 13.01.2025

Verkehrswert (Flurstück 108) : **EUR 1.300,-**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 108	9
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	9
6	Literatur	11
7	Anlagen	11

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 08.10.2024 vom

Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Züllighoven,
Blatt 0019 eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten,
Grundstücks

Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 108, Ackerland, Auf dem
Kesselberg, in der Größe von 381 m²

beauftragt

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 13.01.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das zu bewertende Grundstück einer
eingehenden Begutachtung unterzogen.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde	: 53343 Wachtberg - Züllighoven
Eigentümer lt. Grundbuch	: <i>-nicht Bestandteil der Internetversion-</i>
Amtsgericht	: Bonn
Grundbuch von	: Züllighoven, Blatt 0019
Gemarkung	: Züllighoven
Flur	: 1
Flurstück	: 108
Größe	: 381 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II
des Grundbuches¹

: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Bonn, 23 K 024/24). Eingetragen
am 15.07.2024²

Baulasten

: gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises
vom 21.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis
keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der östlichen Gemarkung
Züllighoven, in einer Feld-Wald-Lage, ca. 500 m (Luftlinie) vom Ortskern
Züllighoven entfernt. Südwestlich befindet sich die Siedlung
„Schiessgraben“.

Die Zuwegung erfolgt über landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Bei den
umliegenden Flurstücken handelt es sich um unbebaute, land- und
forstwirtschaftlich genutzte, Grundstücke. Südwestlich befindet sich, wie
bereits erwähnt, die Siedlung „Schiessgraben“. Hierbei handelt es sich um
ca. 7 Wohnhäuser, die in offener Bauweise errichtet sind.

Züllighoven ist einer von 13 Ortsteilen der Gemeinde Wachtberg im
nordrhein-westfälischen Rhein-Sieg-Kreis.

Die Gemeinde Wachtberg hat einschließlich aller Ortsteile ca. 21.000
Einwohner. Der dörflich-ländlich geprägte Ortsteil Züllighoven hat
ca. 270 Einwohner.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Wachtberg-Berkum
(ca. 2,5 km Entfernung); die Kreisverwaltung des Rhein – Sieg – Kreises
befindet sich in Siegburg (ca. 30 km Entfernung).

¹ Grundbuch von Züllighoven Blatt 0019 Abdruck vom 30.10.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Meckenheim - Merl“ auf die Bundesautobahn 565, die die Verbindung von der Bundesautobahn 61 nach Bonn darstellt, ist ca. 10 km entfernt. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz dar. Das Autobahndreieck „Bad Neuenahr“ ist ca. 8 km entfernt. Von hier aus können die Bundesautobahn 61 und die Bundesautobahn 573 befahren werden. Die Bundesautobahn 573 stellt den Zubringer nach Bad Neuenahr-Ahrweiler dar. Die Entfernung zur Stadt Bonn (Mitte) beträgt ca. 20 km, zur Stadt Köln (Mitte) ca. 50 km.

Landwirtschaftliche Warengenossenschaften sind u.a. in Grafschaft – Gelsdorf (12 km Entfernung) und in Rheinbach (ca. 18 km Entfernung) vorhanden. Ein Landtechnikhändler mit Werkstatt befindet sich in Meckenheim (ca. 12 km Entfernung). Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich somit um eine durchschnittliche Lage.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 381 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 6,5 m an einen ldw. Wirtschaftsweg und ist ca. 55,5 m tief. Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um einen Grasweg.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um Grünland. Das Grundstück ist geneigt.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen¹:

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Zustands- stufe	Entstehungsart	Bodenzahl	Ackerzahl	Ertrags- meßzahl
155 m ²	Ackerland	Lehm	3	Löß	76	82	127
226 m ²	Ackerland	Lehm	4	Löß	70	73	165
381 m ²							292

Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden Grundstücks liegt somit bei 77 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine, für die vorliegende Lage, durchschnittliche Bodengüte.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz vom 21.11.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW² nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es liegen der Behörde auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Vor Ort liegen ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.11.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Braunkohle und Blätterkohle verliehenen Bergwerksfeld „Züllighoven“ und über dem auf Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Charles“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

¹ Erläuterungen:

Bodenarten: Sand, anlehmiger Sand, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, Ton und Moor

Zustandsstufen: 1 bis 7 (1 = günstigste)

Entstehungsarten: Alluvialboden, Diluvialboden, Lößboden, Verwitterungsboden, gesteinhaltiger Alluvialboden, gesteinhaltiger Diluvialboden, gesteinhaltiger Verwitterungsboden

Wertzahlen: Bodenzahlen 7 bis 100 (100 = bester Boden)
Ackerzahlen 1 bis 120 (durch Ab- und Zurechnungen erfasste Unterschiede zu den Bodenzahlen unterstellten Ertragsbedingungen)

² Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Eine Beeinflussung des Verkehrswertes durch Bergbau ist daher m.E. nicht gegeben.

Das zu bewertende Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, an einem ldw. Wirtschaftsweg. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Nach fernmündlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg ist in der Gemeinde Wachtberg eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Wirtschaftsweg nach KAG¹ möglich, jedoch zur Zeit nicht geplant.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Es liegt ferner im Landschaftsschutzgebiet.

Es handelt sich somit um ein Grundstück, das nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich.

¹ Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG)

² NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 108

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Züllighoven, Blatt 0019
eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten, Grundstücks
Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 108, Ackerland, Auf dem
Kesselberg, in der Größe von 381 m², wird zum Wertermittlungstichtag,
dem 13.01.2025, somit auf gerundet

EUR 1.300,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes
Grundstück

: Grundstück Gemarkung Züllighoven,
Flur 1, Flurstück 108 (Grünland)

Lage

: 53343 Wachtberg – Züllighoven

Gemeindeverwaltung: Wachtberg
Kreisverwaltung: Rhein-Sieg-Kreis
Land: Nordrhein- Westfalen

Eigentümer lt. Grundbuch	: <i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i>
Grundstücksgröße	: 381 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise vorhanden
Miet- und Pachtverhältnisse	: siehe gesondertes Schreiben
Zubehör	: kein zu berücksichtigendes Zubehör vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 13.01.2025
Verkehrswert	: EUR 1.300,- (Flurstück 108)

Euskirchen/Dom-Esch, den 08.03.2025

W. Otten

6 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis

7 Anlagen

Anlage 1	Lichtbilder -siehe gesonderte pdf-Datei-
Anlage 2	Vergleichspreise (indexiert) -nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-
Anlage 3	Vergleichspreise (indexiert und nach Grünland/Streuobstwiese selektiert) -nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-
Anlage 4	Vergleichspreise (indexiert, nach Grünland/Streuobstwiese selektiert und um Ausreißer bereinigt) -nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-
Anlage 5	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 6	Stadtplan
Anlage 7	Übersichtskarte



Rhein-Sieg-Kreis Katasteramt

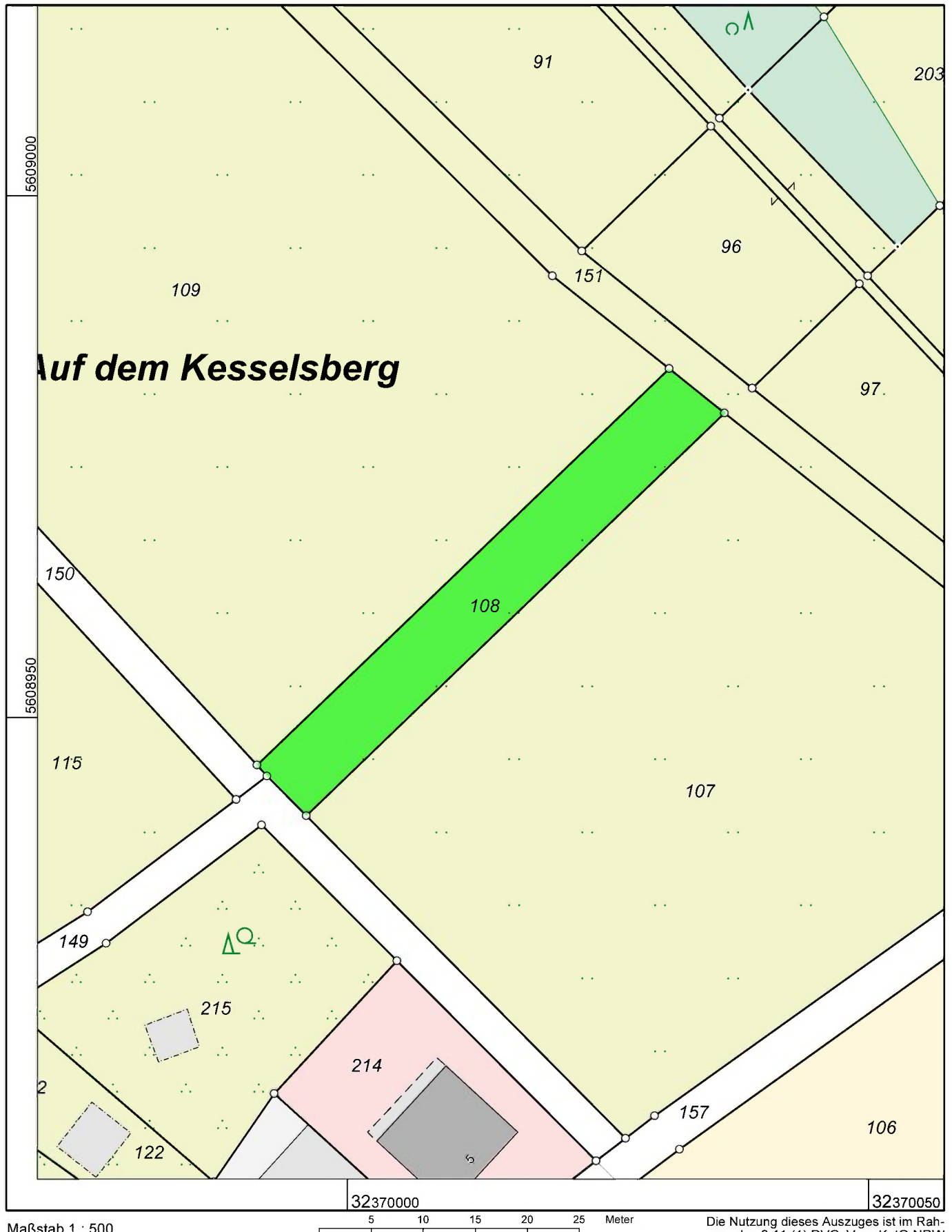
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 108
Flur: 1
Gemarkung: Züllighoven
Auf dem Kesselsberg, Wachtberg

Erstellt: 20.11.2024
Zeichen: 2024_EI_04008



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

